

Anlage

B

Erstufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/Sc 5 „Wohngebiet Plackenweg - West“

- Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Dornberg

Aufstellung des Bebauungsplan Nr. II/Sc 5

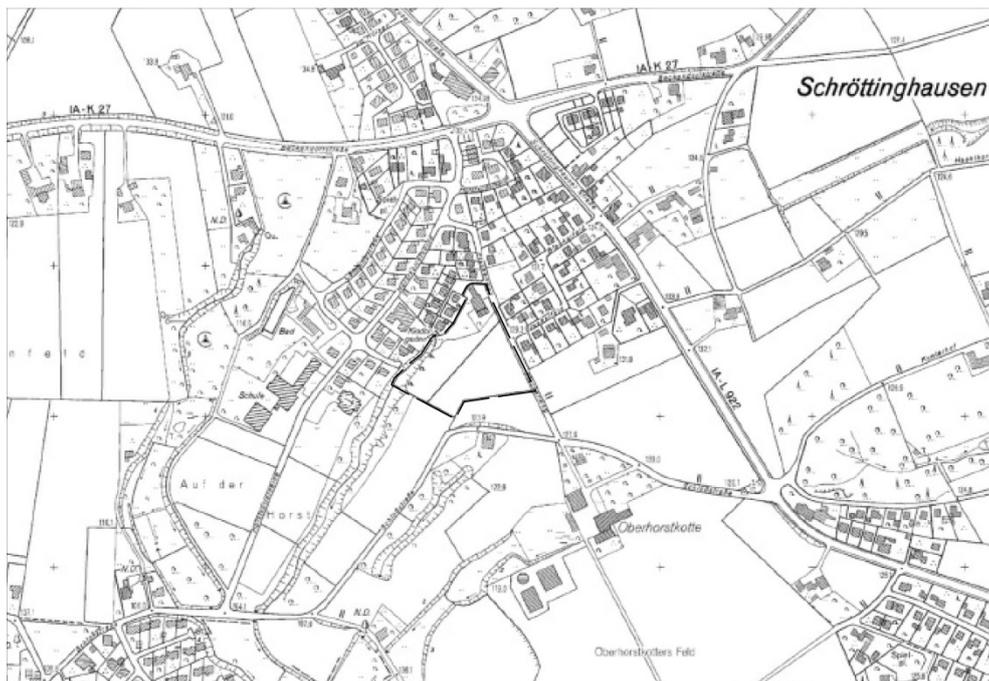
„Wohngebiet Plackenweg - West“

Bebauungsplan-Vorentwurf – Plankonzeption
Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

-Vorentwurf-

(Stand Juni 2013)

Übersichtsplan



Bauamt 600.41

Hempel + Tacke GmbH

Bebauungsplan-Vorentwurf – Plankonzeption



Bebauungsplan Nr. II/Sc 5 „Wohngebiet Plackenweg – West“

Inhaltsübersicht

| | |
|--|-----------|
| 1.....Allgemeines | 5 |
| 2.....Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes | 5 |
| 3.....Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisungen | 7 |
| 4.....Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung | 10 |
| 4.1 Belange des Wohnens | 10 |
| 4.3 Belange des Verkehrs | 11 |
| 4.4 Belange von Freizeit, Erholung und Sport | 11 |
| 4.5 Belange des Gemeinbedarfes..... | 12 |
| 4.6 Belange der Ver- und Entsorgung..... | 12 |
| 4.7 Belange des Orts- und Landschaftsbildes | 12 |
| 4.8 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege | 13 |
| 4.9 Belange des Umweltschutzes | 13 |
| 4.10 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Kompensationsmaßnahmen | 14 |
| 5.....Bodenordnung | 15 |
| 6.....Erschließungsanlagen | 15 |
| 7.....Flächenbilanz | 15 |
| 8.....Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Landschaftsplan | 15 |
| 9.....Kostenschätzung | 16 |

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

zum Bebauungsplan Nr. II/Sc 5 „Wohngebiet Plackenweg - West“ für das Gebiet nördlich der Schloßstraße, südöstlich der Bebauung entlang der Straße Horstkotterheide sowie westlich der Straße Plackenweg (Flurstücke 541, 543, 544, 545, 546, 112 und 111 (teilw.), Flur 8 der Gemarkung Schröttinghausen.

-Stadtbezirk Dornberg-

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

1. Allgemeines

Gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) soll der Bebauungsplan Nr. II/Sc 5 „Wohngebiet Plackenweg - West“ für das Gebiet nördlich der Schloßstraße, südöstlich der Bebauung entlang der Straße Horstkotterheide sowie südwestlich der Straße Plackenweg (Flurstücke 541, 543, 544, 545, 546, 112 und 111 (teilw.), Flur 8 der Gemarkung Schröttinghausen, aufgestellt werden.

2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes

Das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. II/Sc 5 „Wohngebiet Plackenweg - West“ liegt im Stadtbezirk Dornberg und befindet sich nördlich der Schloßstraße, südöstlich der Bebauung entlang der Straße Horstkotterheide sowie westlich der Straße Plackenweg. Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 1,6 ha.

Im Norden des Plangebietes befindet sich ein ehemaliges Bauernhaus, das zu Wohnzwecken genutzt wird. Dieses wird von Osten vom Plackenweg aus erschlossen. An der westlichen Plangebietsgrenze verläuft ein namenloses Nebengewässer (Nr. 16.06.01) des Schwarzbachs in einem Siek. Dieser Fließgewässerbereich ist gemäß § 62 LG als geschütztes Biotop festgesetzt und der Siekbereich als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen.

Das Plangebiet besteht derzeit überwiegend aus landwirtschaftlich genutzten Flächen und fällt von Nord-Osten nach Süd-Westen um ca. 5 m ab. Im südwestlichen Bereich wird eine Teilfläche als eingezäunte Reitfläche genutzt.

Der Umgebungsbereich im Nord-Osten sowie im Nord-Westen ist von Einfamilienhausbebauung geprägt. Im Nord-Westen grenzt zudem eine Kindertagesstätte an das Plangebiet. In der Nähe befindet sich an der Horstkotterheide die Grundschule Schröttinghausen - Deppendorf. Richtung Süden sind landwirtschaftliche Freiflächen vorzufinden. Vereinzelt sind Wohngebäude vorhanden. Eine landwirtschaftliche Hofstelle (Schweinemastbetrieb) liegt etwa 250 – 300 m vom Plangebiet entfernt.

Weitere Einzelheiten sind dem Luftbild zu entnehmen.

Abbildung 1: Luftbild



Quelle: Online-Kartendienst der Stadt Bielefeld. Luftbild von 2011.

3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisungen

Regionalplan

Der im Jahr 2004 rechtsverbindlich gewordene Regionalplan für den Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld fordert, dass sich die Siedlungsentwicklung auf den Flächen zu vollziehen hat, die im Regionalplan als Siedlungsbereiche dargestellt sind; die Ziele des Regionalplans sind für die Flächennutzungsplanung und damit auch für die Bebauungsplanung der Stadt Bielefeld als Vorgabe bindend.

Diese Voraussetzungen erfüllt der Raum Niederdornberg-Deppendorf-Schröttinghausen im Sinne einer notwendigen Ausweisung als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) nicht. Vielmehr wurde der Bereich im Regionalplan als Freiraum einschließlich sog. Wohnplätze < 2.000 Einwohner dargestellt.

Solche nicht als ASB dargestellten Wohnplätze können nach landesplanerischen Zielen nur entsprechend dem Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung entwickelt werden (Eigenbedarf), wobei an die Begründung der Siedlungs- und Bauflächenentwicklung hohe Anforderungen gestellt werden, etwa unter Beachtung landschaftspflegerischer und siedlungsstruktureller Belange. Um mögliche Entwicklungsflächen in den Gesamtzusammenhang des Raumes Niederdornberg-Deppendorf-Schröttinghausen und der „Zielkoordinaten“ der Regionalplanung einordnen zu können, wurde die Struktur- und Rahmenplanung „Nördliches Dornberg“ erarbeitet.

Struktur- und Rahmenplanung Nördliches Dornberg

Die Bezirksvertretung Dornberg hatte in der Sitzung am 14.04.2005 die Verwaltung beauftragt, eine Rahmenplanung für die weitere Entwicklung des Ortsteils Niederdornberg-Deppendorf-Schröttinghausen zu erstellen. Darüber hinaus wurden von der örtlichen Initiative „Runder Tisch“ und von Grundstückseigentümern bzw. sonstigen Interessenten Wünsche auf Ausweisung von Wohnbauland geäußert.

Um die zukünftigen städtebaulichen Entwicklungsperspektiven zu ermitteln, wurden alle für eine Wohnentwicklung angefragten Flächen mit einer Gesamtgröße von ca. 70 ha in das Untersuchungsprogramm aufgenommen und eine umfangreiche Struktur- und Rahmenplanung erarbeitet, bei der die möglichen Perspektiven einer Ortsteilentwicklung detailliert überprüft wurden. Entsprechend dem in diesem dialogorientierten Planungsprozess zugrunde gelegten Zielraster gehört die Planungsfläche „Plackenweg-West“ zu den Flächen, die im Rahmen der Untersuchung generell für eine (Wohn-)Bebauung als geeignet bewertet wurden. Wesentlicher Aspekt für die Eignung dieser Fläche waren u. a. die „Abrundung der vorhandenen Siedlung“ sowie der Aspekt zur „Herausbildung klarer Ortsränder“ bzw. „Reparatur indifferenter Siedlungsränder“.

In der Bezirksvertretung Dornberg und in der Sitzung des Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses im Februar 2007 (Beschlussvorlage mit Drucksachen-Nr. 3191/2004-2009, 1. Nachtragsvorlage) wurde die „Struktur- und Rahmenplanung Nördliches Dornberg - Perspektiven der Ortsteilentwicklung Niederdornberg -Deppendorf - Schröttinghausen“ zustimmend zur Kenntnis genommen. Die weitere Siedlungsentwicklung des Ortsteils Niederdornberg-Deppendorf / Schröttinghausen soll auf Grundlage des „Siedlungskonzept Nördliches Dornberg“ und der im Siedlungskonzept dargestellten Flächen in der Fassung der Nachtragsvorlage erfolgen. Die Verwaltung wurde außerdem beauftragt, bei der Bezirksregierung Detmold anzufragen, ob bzw. in welchem Umfang eine Umsetzung dieses Siedlungskonzeptes

bzw. der angestrebten Entwicklungsflächen zur Umsetzung in der Bauleitplanung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

Das Ergebnis der daraufhin gestellten landesplanerischen Anfrage wurde der Bezirksvertretung Dornberg und dem Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses am 21.08.2007 berichtet (Beschlussvorlage mit Drucksachen-Nr. 3886/2004-2009). Demnach bestehen aus Sicht der Regionalplanung u. a. für die Darstellung der Planungsfläche „Plackenweg West“ als Wohnsiedlungsfläche keine landesplanerischen Bedenken. Neben den bereits im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen sollen die regionalplanerisch realisierbaren Planungsflächen des Strukturkonzeptes die Grundlage der weiteren städtebaulichen Wohnbauflächenentwicklung des Ortsteils Niederdornberg-Deppendorf-Schröttinghausen sein.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/Sc 5 „Wohngebiet Plackenweg - West“ soll dem Planungsauftrag gefolgt und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Umnutzung der landwirtschaftlichen Flächen für Wohnbauzwecke geschaffen werden.

Unter Berücksichtigung der umliegenden, kleinteiligen Siedlungsstruktur sollen auch hier 1- und 2-geschossige Einfamilien- und Doppelhäuser errichtet werden können.

Flächennutzungsplan

Zur Umsetzung der o. g. städtebaulichen Zielsetzungen für die Fläche „Plackenweg-West“ ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, die statt wie bisher „Landwirtschaftliche Fläche“ die Neudarstellung von „Wohnbaufläche“ zum Gegenstand hat. Sie soll als 231. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt werden und erfolgt parallel zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/Sc 5 „Wohngebiet Plackenweg - West“.

Bei der Neuausweisung von Bauflächen ist gegenüber der Bezirksregierung im Rahmen der für eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlichen landesplanerischen Zustimmung der Nachweis über die Rücknahme entsprechender Bauflächen an anderer Stelle zu führen.

Zugleich soll deshalb eine im Flächennutzungsplan bisher als „Wohnbaufläche“ südlich der Wertherstraße im Stadtbezirk Schildesche (Geltungsbereich der Teilaufhebung B-Plan II/1/33.00, rechtsverbindlich seit 9.7.2012) dargestellte, baulich jedoch bisher nicht genutzte Fläche zurückgenommen werden. Die 231. Änderung des Flächennutzungsplanes besteht somit aus zwei Teilbereichen.

Bebauungsplan

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb der Grenzen eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Planungsrechtlich handelt es sich hier heute um Flächen im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB.

Landschaftsplan

Die Fläche des Plangebietes befindet sich innerhalb der Grenzen des rechtsverbindlichen Landschaftsplanes. Der Bereich in dem das Nebengewässer Nr. 16.06.01 des Schwarzbachs im Siek verläuft, ist als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Der Fließgewässerbereich ist gemäß § 62 LG als geschütztes Biotop festgesetzt. Als Entwicklungsziel ist für die gesamte Fläche das Ziel der Erhaltung angestrebt.

4. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

4.1 Belange des Wohnens

Wesentliches Ziel der Ertaufstellung des Bebauungsplanes ist es, der Wohnungsnachfrage in Bielefeld durch Neuausweisung von Wohnbauflächen im Stadtbezirk Dornberg Rechnung zu tragen.

In den 60er/ 70er Jahren wurde dem Bedarf an Wohnbauflächen im Stadtbezirk Dornberg mit einer konzentrierten Siedlungsentwicklung begegnet. Ab den 1980er Jahren wurden punktuelle Ergänzungen im Rahmen von Baulückenschließungen vorgenommen.

Um dem Wohnbauflächenbedarf im Stadtbezirk Dornberg auch in Zukunft Rechnung tragen zu können, wurde die Verwaltung bereits im Jahr 2005 durch die Politik mit der Erstellung einer Rahmenplanung für die weitere Entwicklung des Ortsteils Schröttinghausen Niederdornberg-Deppendorf beauftragt. Das Siedlungskonzept kommt 2007 u.a. zu dem Ergebnis, dass für den Bereich westlich des Plackenweges die Flächenentwicklung als Wohnbaufläche zu vertreten ist.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/Sc 5 „Wohngebiet Plackenweg - West“ soll dem Planungsauftrag gefolgt und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Umnutzung der landwirtschaftlichen Flächen für Wohnbauzwecke geschaffen werden.

Unter Berücksichtigung der umliegenden, kleinteiligen Siedlungsstruktur sollen auch hier 1- und 2-geschossige Einfamilien- und Doppelhäuser errichtet werden können.

Das bestehende Wohnhaus im Norden des Plangebietes soll erhalten und in die neue Wohnbebauung integriert werden.

Die vorhandenen sozialen Infrastrukturqualitäten im Umfeld des Plangebietes bieten sich zur Weiterentwicklung des Siedlungsbereiches an. In fußläufiger Entfernung befinden sich die Gemeinschaftsgrundschule Schröttinghausen-Deppendorf sowie eine Kindertagesstätte und ein Freibad. Die ÖPNV-Verbindung gewährleistet eine gute Anbindung an alle erforderlichen Infrastruktureinrichtungen der Bielefelder Innenstadt und der umliegenden Stadtbezirke. Bushaltestellen befinden sich in fußläufiger Entfernung an der Schröttinghauser- und der Beckendorfstraße.

Um zu erreichen, dass sich die geplante Bebauung in die Bestandsbebauung integriert, soll im Bebauungsplan Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt werden. Hier sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes sowohl freistehende Einfamilien- als auch Doppelhäuser in maximal zweigeschossiger Bauweise mit geneigten Dächern ermöglichen.

Insgesamt sind im Plangebiet ca. 20-25 neue Wohneinheiten vorgesehen.

4.3 Belange des Verkehrs

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die äußere Erschließung des Plangebiets soll über einen ca. 6,0 m breiten Straßeneinhang mit Anbindung an den Plackenweg in Form einer Mischverkehrsfläche erfolgen.

Ruhender Verkehr

Der erforderliche Stellplatzbedarf soll direkt auf den geplanten Wohnbaugrundstücken nachgewiesen werden. Innerhalb der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche besteht bei dem Straßenquerschnitt von 6,0 m zusätzlich die Möglichkeit des Parkens im Straßenraum.

Fußgänger und Radfahrer

Im Geltungsbereich des Plangebietes sind bislang keine Fuß- und Radwegeverbindungen vorhanden. Die Erschließung innerhalb des Plangebietes erfolgt in Form einer Mischverkehrsfläche die auch sowohl von Pkw als auch von Fußgängern und Radfahrern genutzt werden kann. Eine nur durch Fußgänger und Radfahrer nutzbare Verbindung soll zwischen dem Plangebiet und der Horstkotterheide entstehen.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Haltestelle „Kralemann“ befindet sich an der Beckendorfstraße, Ecke Horstkotterheide im Norden des Plangebietes und die Haltestelle „Campingplatz“ östlich des Plangebietes an der Schröttinghauser Straße, Höhe Bleekerfeld.

Hier verkehrt die Buslinie 58 montags bis freitags im 30-Minuten-Takt und samstags stündlich zwischen Babenhausen Süd, Großdornberg und Lohmannshof. Hier besteht die Anschlussmöglichkeit an die Stadtbahnlinie 4 in Richtung Innenstadt. Zusätzlich verkehrt an den Haltestellen die Schulbuslinie 158 morgens über Großdornberg zum Jahnplatz und nachmittags Richtung Babenhausen Süd.

Die beiden Bushaltestellen sind in ca. 5-10 Minuten fußläufig vom Plangebiet aus erreichbar. Da das Plangebiet an Sonn- und Feiertagen durch keine Buslinie bedient wird, wird die Anbindung an das öffentliche Personennahverkehrsnetz als befriedigend beurteilt.

4.4 Belange von Freizeit, Erholung und Sport

Im fußläufigen Umfeld des Plangebietes befinden sich diverse Freizeiteinrichtungen wie bspw. das Freibad Schröttinghausen und der Campingplatz an der Beckendorfer Straße. Diese werden jedoch von der Planung nicht berührt.

Das Plangebiet selber war bislang nicht für Belange von Freizeit, Erholung und Sport zugänglich. Zudem ist der Stadtbezirk Dornberg, respektive Schröttinghausen, bereits bezüglich der Spielplätze übersorgt. Die Schaffung neuer Spielflächen ist daher im Zuge der Planung nicht erforderlich.

4.5 Belange des Gemeinbedarfes

Es wird davon ausgegangen, dass durch die geplante neue Wohnbebauung kein zusätzlicher Bedarf an öffentlichen Infrastruktureinrichtungen (Schule, Kindergärten) hervorgerufen wird. Eine Schulbusverbindung zwischen Großdornberg, Jahnplatz und Babenhausen Süd ist vorhanden.

4.6 Belange der Ver- und Entsorgung

Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser und Elektrizität kann durch den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt werden.

Entwässerungssystem

Die Entwässerung im Umfeld des Plangebietes erfolgt derzeit im Mischsystem.

Gemäß § 55 WHG soll die im Zuge der Planung erforderliche Erweiterung des Leitungsnetzes im Trennsystem erfolgen. Das Regenwasser soll gesammelt werden und gedrosselt ortsnah und ohne Rückhaltung in das vorhandene Gewässer eingeleitet werden.

Das Schmutzwasser soll dem vorhandenen Mischwasserkanal in der Horstkotterheide zugeführt werden. Dieser Kanal verfügt über ausreichend große Kapazitäten um das zusätzliche Schmutzwasser der geplanten Grundstücke aufzunehmen.

Da die Mischwasserkanalisation im Plackenweg bereits überlastet ist, soll ein Teil der hier entwässerungstechnisch angeschlossenen Bestandsgrundstücke im Zuge der Planung ebenfalls über die neue Trennkanalisation im Plangebiet der Mischwasserkanalisation in der Horstkotterheide zugeführt werden. Eine detaillierte Entwässerungsplanung wird im weiteren Verfahren erarbeitet.

4.7 Belange des Orts- und Landschaftsbildes

Das Umfeld des Plangebietes ist bis auf die südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen durch Einfamilienhausbebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern geprägt.

Die bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes werden zugunsten einer Wohnbebauung überplant, was zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes führt.

Diese wird jedoch als verträglich betrachtet, da es durch die Entwicklung des geplanten Wohngebietes lediglich zur Schließung einer städtebaulichen Lücke durch Arrondierung des Siedlungsbereiches kommt. Infolge dessen soll die Schaffung eines städtebaulichen Siedlungsrandes erreicht werden, der den bebauten Bereich gegenüber den landwirtschaftlichen Flächen abschließt.

Das die Landschaft prägende Siek soll unverändert erhalten bleiben.

Im weiteren Verfahren werden die Auswirkungen auf das Teilschutzgut Orts- und Landschaftsbild im Rahmen des Umweltberichtes überprüft.

4.8 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes sind keine Denkmäler oder Denkmalsbereiche gemäß §§ 3-5 Denkmalschutzgesetz NRW bekannt.

4.9 Belange des Umweltschutzes

Umweltprüfung

Den Belangen des Umweltschutzes und den gesetzlichen Regelungen zur Umweltprüfung wird im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Rechnung getragen. Hierzu erfolgt eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, sodass ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung erarbeitet wird und zum Entwurfsbeschluss vorliegt.

Alle abwägungsrelevanten Gesichtspunkte der städtebaulichen Planung in Bezug auf die Auswirkungen auf Menschen, Tiere und Pflanzen, die verschiedenen Umweltmedien (Boden, Wasser, Luft und Klima), die Landschaft sowie die Kultur- und sonstigen Sachgüter werden dabei im Bebauungsplanverfahren ermittelt, um die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt zu beurteilen. Zum geplanten Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung siehe Anlage C der Vorlage.

Artenschutz

Angaben zum Vorkommen geschützter Arten für das Plangebiet werden im weiteren Verfahren geprüft und sollen bis zum Entwurfsbeschluss vorliegen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist darzulegen, ob ggf. die Verbote des § 44 BNatSchG betroffen sind.

Bodenschutz

Gemäß Bodenkarte des Geologischen Dienstes NRW setzt sich der Boden des Plangebietes aus Parabraunerde-Pseudogley zusammen, der als sehr schutzwürdig hinsichtlich der Bodenfruchtbarkeit eingestuft wird. Im Zuge der Umsetzung der Planung kommt es damit zu einer Veränderung des Bodens. Die Auswirkungen werden im Rahmen der Umweltprüfung im weiteren Verfahren ermittelt.

Bodenbelastungen / Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet sowie im unmittelbaren Umfeld keine Altstandorte bzw. Altlasten bekannt.

Stadtklima und Luftreinhaltung

Gemäß der Stadtklimaanalyse Bielefeld wird die Klimaempfindlichkeit des Plangebietes als mäßig eingestuft. Zudem dienen die landwirtschaftlichen Flächen bislang als Kaltluftentstehungsgebiet.

Im weiteren Verfahren sind die Auswirkungen der Planung auf das Stadtklima und die Luftreinhaltung zu prüfen. Da es sich hier jedoch um keinen innerstädtischen Bereich handelt, werden die Auswirkungen als gering eingeschätzt.

Immissionsschutz

Südlich des Plangebietes befindet sich in ca. 250 – 300 m Entfernung ein landwirtschaftlicher Betrieb (Schweinemastbetrieb), dessen Auswirkungen auf die bestehende Wohnbebauung und eine eventuelle Erweiterung des Siedlungsbereichs bereits im Zuge von Ausbauabsichten des Betreibers im Jahr 2005 untersucht wurden.

Demnach konnten die Bedenken zur Geruchsbelästigung durch den Betrieb auf neue entstehende Wohnbebauung – die einen Teil des jetzigen Geltungsbereiches umfasste - ausgeräumt werden.

Auch unter Berücksichtigung einer möglichen Erweiterung der Mastanlage konnte eine Beeinträchtigung über den zulässigen Grenzwert nicht festgestellt werden. Es wurden Gesamtbelastungen von 7 bzw. 8 % im Bereich des Plangebietes ermittelt, womit der nach GIRL zulässige Immissionswert für Wohngebiete mit 10 % eingehalten werden konnte. Da im Umgebungsbereich bereits Bestandsbebauung vorhanden ist, ist eine Erweiterung des Mastbetriebs lediglich in dem Umfang möglich, in dem der Bestand eine maximale Belastung von 10 % erfährt, d.h. zusätzlich max. 2 %.

Im weiteren Verfahren soll dennoch geprüft werden, ob und wenn inwieweit sich die Parameter geändert haben und ob dies evtl. Auswirkungen auf die geplante neue Wohnbebauung haben könnten.

Gewässerschutz

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines festgesetzten oder derzeit geplanten Wasserschutzgebietes sowie eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Jedoch verläuft innerhalb des Siekbereiches ein Nebengewässer des Schwarzbachs welches gem. § 62 LG als geschütztes Biotop festgesetzt ist. Dieser Bereich soll als naturnahe Grünfläche erhalten bleiben und daher im Bebauungsplan entsprechend als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „naturnahe Grünanlage“ festgesetzt werden. Im weiteren Verfahren sollen die Auswirkungen auf das Gewässer und das Siek untersucht werden.

4.10 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Kompensationsmaßnahmen

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes kommt es zu einer Inanspruchnahme von bislang baulich nicht genutzten Flächen. Die durch die Flächeninanspruchnahme zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden als unvermeidbar angesehen, da im Rahmen der Abwägung den Belangen des Wohnens Vorrang eingeräumt wird.

Gemäß § 1a BauGB sind Eingriffe in Natur und Landschaft auf das notwendige Maß zu reduzieren (Minderung des Eingriffs) und die unvermeidbaren Eingriffe durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Kompensationsmaßnahmen) auszugleichen.

Im weiteren Verfahren ist die naturschutzrechtliche Eingriffserheblichkeit zu ermitteln und ggf. erforderliche Maßnahmen zur Bewältigung der Eingriffsfolgen zu definieren um einen vollständigen Ausgleich zu schaffen. Diese Bilanzierung soll bis zum Entwurfsbeschluss vorliegen.

5. Bodenordnung

Besondere bodenordnende Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch sind aller Voraussicht nach nicht erforderlich.

6. Erschließungsanlagen

Als Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 (2) BauGB gelten alle festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen.

7. Flächenbilanz

| | |
|--------------------------------------|-------------|
| <u>Gesamtfläche des Plangebietes</u> | ca. 1,56 ha |
| <i>Wohnbaufläche</i> | ca. 1,27 ha |
| <i>Verkehrsfläche</i> | ca. 0,16 ha |
| <i>Private Grünfläche</i> | ca. 0,13 ha |

8. Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Landschaftsplan

Der Bebauungsplan hat Auswirkungen auf den als Satzung beschlossenen Landschaftsplan. Gemäß § 29 (4) LG treten bei Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dessen Rechtsverbindlichkeit widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes außer Kraft. Eine solche widersprechende Festsetzung stellt die Grenze des Geltungsbereichs des Landschaftsplanes, die Festsetzung des Landschaftsschutzgebietes sowie des Entwicklungszieles 1. für den Bereich des Bebauungsplangebietes dar. Die Grenze des Geltungsbereichs sowie des Landschaftsschutzgebietes soll entsprechend § 16 Landschaftsgesetz NRW zurückgenommen werden.

